



# **CCXI PLENO REGISTRAL**

## **SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD NO PRESENCIAL**

En la ciudad de Lima, siendo las 09:00 a.m. del día lunes 20 de mayo de 2019, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad no presencial, con la participación de los vocales: Nora Mariella Aldana Durán quien preside la sesión, Pedro Álamo Hidalgo como Secretario Técnico, Rosario Guerra Macedo, Mirtha Rivera Bedregal, Gladys Oré Guerra, Jessica Sosa Vivanco, Milagritos Lúcar Villar, Gustavo Zevallos Ruete, Arturo Mendoza Gutiérrez, Yovana Fernández Mendoza, Walter Morgan Plaza, Carmen Montoya Montoya, Jorge Tapia Palacios y Esben Luna Escalante.

### **Lugar:**

- Sede de la Primera, Segunda y Tercera Salas: Sede de la SUNARP en av. Pardo y Aliaga n.º 695, cuarto piso, San Isidro.
- Sede de la Cuarta Sala: Oficina Registral de Trujillo - Zona Registral n.º V - Sede Trujillo.
- Sede de la Quinta Sala: Oficina Registral de Arequipa - Zona Registral n.º XII - Sede Arequipa.

### **Quórum e instalación:**

Contando con la participación de 16 vocales del Tribunal Registral (titulares y suplentes), la presidenta del Tribunal Registral Nora Mariella Aldana Durán declaró válidamente instalado el Pleno.

### **Agenda:**

La Segunda Sala solicita convocatoria a Pleno Extraordinario para resolver el título N° 2018-2410747, procedente de Cañete, para revisar el precedente aprobado en el CXC VIII del 26/10/2018, por ser motivo de denuncia ante Indecopi (Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas).

La agenda del Pleno se realizará en el siguiente horario:

09:00 a 09.30 Instalación.

09:30 a 12:30 Debate del tema.

15:00 a 16:00 Planteamiento de posiciones finales.

16:00 a 16:30 Votación.

16:30 a 17:00 Fin del Pleno.

### **Desarrollo**

La vocal Rosario Guerra señala:

Estimados y estimadas Vocales



La certificación de predio de uso agrícola ha sido tomada del TUPA de Cofopri, aprobado por D.S. 010-2006-AG, sin embargo esta norma luego fue derogada por el nuevo TUPA 022-2012-VIVIENDA que ya no prevé ese requisito. Esta certificación tenía como finalidad acreditar la condición de predio rústico no agrícola para fines de otorgamiento de concesiones mineras. Si un predio era agrícola entonces no se otorgaba la concesión.

Luego de la derogatoria, Cofopri dejó de tener competencia y mediante informe N° 050-2013-COFOPRI/AJ se concluyó que quienes tenían competencia eran los Gobiernos Regionales.

En el caso que se plantea en el pleno, lo que se busca es acreditar que el predio es agrícola para excluirlo de ser un predio eriazo. Esta certificación no la hace nadie actualmente y tan solo se puede obtener una certificación para fines de otorgamiento de concesión minera, siempre que el gobierno regional tenga a bien darla, puesto que no todos la están otorgando.

Entonces hemos tomado prestada una certificación de otro procedimiento muy distinto al de inmatriculación.

Por otra parte el término uso agrícola es limitado incluso podría interpretarse que no comprende a las actividades pecuarias, agrarias, porcinas entre otros.

Considero que dadas las normas sobre calidad regulatoria y estando a que no podemos crear requisitos adicionales, debemos dejar sin efecto el acuerdo ahora en cuestión.

**La presidenta del Tribunal Registral señala:**

Estimados vocales:

No me queda muy clara la propuesta de Rosario Guerra.

Recordemos que en el 198° Pleno se aprobó una precisión al precedente del 166° Pleno.

La propuesta es: ¿dejar sin efecto la precisión acordada en el 198° Pleno únicamente, de modo que se mantenga el precedente del 166° Pleno?

¿O dejar sin efecto el precedente del 166° Pleno y su precisión acordada en el 198° Pleno?

**La vocal Rosario Guerra señala:**

Mi propuesta es que se deje sin efecto este precedente

**Acreditación de la naturaleza rural del predio a inmatricular.**

*A efectos de inmatricular un predio rural en mérito del artículo 2018 del Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere que la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento expedido por la*



*autoridad competente, descartando que es eriazo, toda vez que la verificación de este aspecto debe ser materia de calificación para determinar quién es el legitimado para solicitar la inscripción y que documentos deberán presentarse para tal efecto.*

Criterio sustentado en la Resolución n.º 487-2016-SUNARP-TR-T del 10.11.2016.

Asimismo se deje sin efecto la precisión del pleno 198:

### **ACREDITACIÓN DE LA NATURALEZA RURAL DEL PREDIO A INMATRICULAR**

"A efectos de inmatricular un predio rural ubicado en zona no catastrada en mérito del artículo 2018 del Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere - adicionalmente a los requisitos previstos en este último reglamento -, que la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento expedido ya sea por Cofopri o por el Gobierno Regional, en el sentido que el predio tiene uso agrícola.

Dicho requisito no se requiere cuando se trata de predio rural ubicado en zona catastrada."

El **vocal suplente Gustavo Zevallos** señala:

Efectivamente coincido con Rosario; en el sentido, que es el precedente que determina un requisito documental adicional para el caso de inmatriculación.

La **vocal Mirtha Rivera** señala:

Propongo hacer una precisión al precedente, en el sentido que para acreditar la naturaleza del predio -descartando que sea eriazo- sean las instancias registrales las que oficien al Gobierno Regional correspondiente.

La **vocal suplente Gladys Oré** señala:

Estimados

Coincido con la propuesta de la Dra. Rivera, que sea el Registrador quien oficie a los Gobiernos Regionales a fin de consultar sobre la naturaleza del predio.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala

Estimados vocales:

Efectivamente, es indispensable tener certeza que el predio que se inmatricula no es eriazo, pues los predios eriazos pertenecen al Estado y sólo pueden ser adquiridos por particulares cuando el Estado se los transfiere siguiendo los procedimientos establecidos.

Así, a efectos de extender la inmatriculación, corresponde a las instancias registrales verificar la legalidad del título en mérito al que se solicita la inmatriculación. Ello se sustenta en el artículo 2011 del Código Civil, que

dispone que los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto.

Entre otros aspectos, las instancias registrales deben examinar que el predio que se inmatricula a favor de un particular sea susceptible de ser adquirido por éste, pues de tratarse – por ejemplo – de un bien de dominio público, no podría inscribirse a favor de un particular.

Un supuesto especial se presenta en el caso de predios eriazos.

Las tierras eriazas han sido consideradas propiedad del Estado a través de diversas normas. Así tenemos al D.L. N° 17716, Ley de Reforma Agraria, que señaló en su Art. 193: *“Pertencen al dominio público todos los terrenos eriazos del territorio nacional, cualquiera que fuese el título anterior de adquisición incluyéndose los de Municipalidades, Corporaciones Estatales y demás personas de derecho público interno, salvo aquellos que hayan sido objeto de proyectos de irrigación en ejecución o en trámite cuyos plazos no se encuentren vencidos”*.

El Decreto Legislativo N° 653 expedido el año 1991 que derogó el D.L. N° 17716 reguló el tema de las tierras eriazas en su Art. 23, señalando: *“La propiedad de las tierras eriazas, sin excepción, corresponde al Estado. Declárese de necesidad nacional y utilidad pública la promoción de la inversión privada en dichas áreas. El derecho de propiedad que se reclame sobre ellas en caso de decisión jurisdiccional favorable al propietario se resuelve mediante el pago de la indemnización que se establezca en el respectivo procedimiento de expropiación”*

En consonancia con esta disposición se regularon en el acotado decreto los actos de adjudicación, arrendamiento y venta de tierras eriazas.

Entre las normas que resultan aplicables a la adjudicación de tierras eriazas tenemos las siguientes:

- a) Terrenos eriazos habilitados para fines agropecuarios antes del 31/12/2004: adjudicación directa por la D.R.A. del G.R. (D.Leg. N° 1089 y D.S. 032-2008-VIVIENDA). No procede sobre tierras ribereñas al mar (dominio público). El precio es a valor arancelario y, cuando está en zona urbana, condicionado para que se mantenga el uso agropecuario como mínimo 5 años.
- b) Terrenos eriazos para proyectos productivos de pequeña agricultura de 3 a 15 Hás.: adjudicación directa por la D.R.A. del G.R. (Ley 26505 y D.S. N° 026-2003-AG). No comprende terrenos ribereños ni los ubicados en zona de expansión urbana. El precio es a valor arancelario y condicionado para que se ejecute el proyecto agrícola, con causal de reversión.
- c) Terrenos habilitados en Proyectos Especiales Hidroenergéticos hasta el 30% para pequeña agricultura (Ley N° 27887 y D.S. 002-2004-VIVIENDA): Hasta 5 Hás., y con proyecto técnico de desarrollo. En estos casos, primero a los agricultores damnificados y luego a agricultores sin tierras.

d) Terrenos habilitados en Proyectos Especiales Hidroenergéticos en posesión de agricultores antes del 28/07/2001 (Ley N° 28042 y D.S. 002-2004-VIVIENDA): Hasta 5 Hás., y con posesión continua, pacífica y pública.

Resulta por tanto que la propiedad de las tierras eriazas le corresponde al Estado, el que – de acuerdo a procedimientos establecidos –, puede transferirlas a particulares. Esto es, si se trata de predios eriazos, no basta con que hayan transcurrido cinco años desde su adquisición, pues necesariamente se requiere que sea el propio Estado el que transfiera el predio eriazo a favor de un particular.

Al respecto, en el Pleno CXV del Tribunal Registral realizado los días 12 y 13 de diciembre de 2013, se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

### **INMATRICULACIÓN DE PREDIOS ERIAZOS A FAVOR DE TERCEROS**

*“Procede inmatricular predios eriazos a favor de terceros, siempre que se acredite que el dominio le ha sido transferido por el Estado de acuerdo a los procedimientos establecidos por las normas de la materia”.*

Debe tenerse en cuenta además la ley de desarrollo constitucional N° 26505, la que en su Art. 2 establece:

*“El concepto constitucional “tierras” en el régimen agrario, comprende a todo predio susceptible de tener uso agrario. Entre otras, están comprendidas las tierras de uso agrícola, de pastoreo, las tierras con recursos forestales y de fauna, las tierras eriazas, así como, las riberas y márgenes de álveos y cauces de ríos; y en general, cualquier otra denominación legal que reciba el suelo del territorio peruano.*

*El régimen jurídico de las tierras agrícolas se rige por el Código Civil y la presente Ley”.*

La Segunda Disposición Complementaria de la referida ley, modificada por la Ley N° 27887, ha dispuesto:

*“A partir de la vigencia de la presente Ley, el Estado procederá a la venta o concesión de las tierras eriazas de su dominio en subasta pública, excepto de aquellas parcelas de pequeña agricultura, las cuales serán adjudicadas mediante compraventa, previa calificación de los postulantes por parte del Ministerio de Agricultura. De igual forma y por única vez, aquellas tierras que al 28 de julio de 2001, hayan estado en posesión continua, pacífica y pública, por un plazo mínimo de un año, de pequeños agricultores, asociaciones y comités constituidos con fines agropecuarios y en las cuales se hayan realizado en forma permanente actividades agropecuarias, podrán ser dadas en propiedad por adjudicación directa en beneficio de los poseedores señalados, conforme al reglamento que elaboren los organismos respectivos, teniendo 30 días contados a partir de la vigencia de la ley para inscribirse ante la autoridad competente”.*

Las instancias registrales deben cumplir la ley y velar porque la ley se cumpla: no procede la inmatriculación de predios eriazos a favor de particulares, salvo que sea el propio Estado el que transfiera el dominio del predio al particular. Y

por ello es indispensable descartar que el predio sea eriazo y para ello se requiere documento expedido por la autoridad competente.

Si las instancias registrales no velan por el cumplimiento de las normas que establecen exigencias, requisitos, limitaciones y prohibiciones en lo que respecta a la adquisición de tierras eriazas, ello acarrea que se inmatriculen predios eriazos a favor de particulares, perjudicando la propiedad estatal y a la comunidad en general. En especial, se perjudican los proyectos de inversión, pues en muchos casos se ubican sobre predios eriazos, pero no podría desarrollarse el proyecto si resulta que el predio eriazo sobre el que se ubica se ha inscrito a favor de particulares sin intervención del Estado.

Debe añadirse que el artículo 89 del reglamento del Dec. Leg. 1089, D.S.032-2008-VIVIENDA modificado mediante D.S.013-2016-MINAGRI dispone textualmente que en el certificado negativo de zona catastrada se deja constancia que dicho documento en ningún caso constituye una visación o evaluación físico – legal del predio, ni de los derechos que pudieran existir sobre el mismo.

Esto es, en el caso de inmatriculación en la que el solicitante indica que se trata de predio rural ubicado en zona no catastrada, la presentación de certificado negativo de zona catastrada no implica que la autoridad haya evaluado física o legalmente el predio. Meramente la autoridad deja constancia que el predio no obra en el catastro rural, pero ello no descarta que el predio sea eriazo pues la autoridad no realiza evaluación físico –legal alguna. Y así se consigna expresamente en la constancia.

La entidad competente respecto a los predios rurales (sea COFOPRI o sean los Gobiernos Regionales) cuenta con la información que le permite verificar si el predio está destinado a uso agrícola. COFOPRI mismo lo señala expresamente en el oficio que se ha integrado al acta del Pleno CXCVIII: corresponde a las Direcciones Regionales Agrarias de los Gobiernos Regionales llevar a cabo la certificación de área de uso agrícola del predio, *por ser una función agraria*.

Por lo tanto, a efectos de no recargar en el usuario la presentación de la certificación del uso agrícola del predio, me parece razonable que las instancias registrales oficien al Gobierno Regional a efectos que se tenga certeza - a través de su respuesta -, que el predio no es eriazo.

El vocal suplente **Gustavo Zevallos** señala:

El RIRP (art. 23) únicamente ha regulado un supuesto de **acreditación documental** para determinar la naturaleza eriaza de un predio, es el caso, de inmatriculación de predios rurales de dominio privado del Estado, en cuyo caso, pide que **tratándose de predios eriazos deberá presentarse copia de la resolución o disposición que lo califique como eriazo para fines agrícolas**. Es por ello, que considero que no debe exigirse al usuario de forma documental la **acreditación que un predio no es eriazo** a fin de



inscribirlo a favor de un privado, por cuanto, no lo exige la norma sustantiva vigente.

Por ello concuerdo con la posición de Rosario.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

Estimados vocales:

Hasta el momento son dos las propuestas:

- Propuesta de Rosario: Dejar sin efecto el precedente del Pleno 166 y su precisión acordada en el Pleno 198.
- Propuesta de Mirtha: Precisar el precedente del Pleno 166 y su precisión acordada en el Pleno 198, en el sentido que serán las instancias registrales las que oficiarán a la autoridad competente para acreditar la naturaleza del predio.

Se invita a los vocales a que realicen sus últimas intervenciones antes de proceder a la votación.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Estimados compañeros:

Desde la discusión de este tema estuve en desacuerdo con la aprobación del precedente. La razón: el D. Leg. 1089 establece los requisitos para la inmatriculación de predios rurales, entre los cuales no está la acreditación de la naturaleza rural del predio. En la misma dirección se halla el RIRP, que hace eco de los documentos necesarios para la incorporación de predios rurales. Entiendo que les preocupa que se inmatriculen predios no rurales, pero la responsabilidad, conforme al D. Leg. 1089, fue trasladada al verificador, quien es el profesional que realiza la constatación en campo.

En consecuencia, mi posición es que el precedente debe ser dejado sin efecto.

La **presidenta del Tribunal Registral** somete a votación las sumillas propuestas:

- A. Dejar sin efecto el precedente y su precisión
  - B. Mantener precedente y su precisión, precisando en el sentido que serán las instancias registrales las que oficiarán a la autoridad competente.
- Votar por favor.

Efectuada la votación, se obtiene los siguientes resultados:

**PROPUESTA A:**

**A favor:** Gustavo Zevallos, Milagritos Lúcar, Rosario Guerra, Walter Morgan, Yovana Fernández, Jessica Sosa y Esben Luna. **Total: 07 votos.**



**En contra:** Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Jorge Tapia, Carmen Montoya, Gladys Oré, Pedro Alamo, Gloria Salvatierra, Luis Aliaga y Arturo Mendoza. **Total: 09 votos.**

**PROPUESTA B:**

**A favor:** Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Jorge Tapia, Carmen Montoya, Gladys Oré, Pedro Alamo, Gloria Salvatierra, Luis Aliaga y Arturo Mendoza. **Total: 09 votos.**

**En contra:** Gustavo Zevallos, Milagritos Lúcar, Rosario Guerra, Walter Morgan, Yovana Fernández, Jessica Sosa y Esben Luna. **Total: 07 votos.**

Por lo tanto, se aprueba como **ACUERDO PLENARIO** mantener el precedente aprobado en el Pleno 166° y su precisión acordada en el Pleno 198°, precisando en el sentido que serán las instancias registrales las que oficiarán a la autoridad competente a efectos de obtener el documento que acredite la naturaleza rural del predio.

No habiendo otro tema que tratar se dio por concluida la sesión del Pleno siendo las 05:00 p.m. del día lunes 20 de mayo de 2019, procediéndose a la suscripción de la presente acta por parte del presidente y del secretario técnico del Tribunal Registral, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 del Reglamento del Tribunal Registral.

.....  
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN  
Presidenta del Tribunal Registral  
SUNARP

.....  
PEDRO ALAMO HIDALGO  
Vocal del Tribunal Registral  
SUNARP